

Mietenkonzert der Wohnungsbaugenossenschaft Wuhletal eG

§ 1 Präambel

Entsprechend § 2 der Satzung ist die Förderung Ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung Zweck der Wohnungsbaugenossenschaft Wuhletal eG. Zur Ausfüllung dieses Zweckes sind sozial verantwortbare Miethöhen und die notwendige wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft in Einklang zu bringen. Vorstand und Aufsichtsrat haben angesichts der stabilen wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft und des derzeit sehr geringen Leerstandes das Mietenkonzert vom 04.11.2013 überarbeitet und in der gemeinsamen Sitzung vom 12.11.2018 neu gefasst:

§ 2 Geltungsbereich

Die Regelungen dieses Mietenkonzertes gelten für derzeit 2.850 Genossenschaftswohnungen. Von den Regelungen werden somit derzeit nicht erfasst die im Jahr 2012 fertiggestellten 42 Neubauwohnungen in der MAXIE-Wander-Straße 56/58 sowie die aktuell im Eigentum der Genossenschaft befindlichen 190 Eigentumswohnungen der im Zuge der Altschuldenhilfe privatisierten Objekte in der Boizenburger, der Ludwigsluster und der Parchimer Straße. Der Vorstand kann einzelne Objekte von Mieterhöhungen ausnehmen, sofern dies im Sinne der genossenschaftlichen Entwicklung ist.

Die Mitglieder der Wohnungsbaugenossenschaft Wuhletal eG, welche eine der 2.850 Genossenschaftswohnungen nutzen, haben einen Anspruch auf Umsetzung des Mietenkonzertes, solange dieses in Kraft ist – jedoch nicht auf Mietpreissenkungen. Die Genossenschaft verpflichtet sich, die in § 5 geregelten Sozialkriterien auch bei Mieterhöhungen in den 42 Neubauwohnungen sowie in den 190 Eigentumswohnungen anzuwenden.

Dieses Mietenkonzert gilt nur für die Mietentwicklung bestehender Mietverhältnisse im Sinne des § 558 BGB. Ausdrücklich nicht erfasst sind Mieterhöhungen im Rahmen von Modernisierungen im Sinne des § 559 BGB sowie die Gestaltung von Neuvertragsmieten. Die Mieten für Neuvermietungen werden vom Vorstand unter Berücksichtigung der Marktlage, notwendiger Investitionen in die einzelne Wohnung und der sozialen Verantwortung unserer Genossenschaft auch für neue Mitglieder beschlossen und regelmäßig überprüft. Bei der Durchführung von komplexen Modernisierungsmaßnahmen werden vom Vorstand Regelungen getroffen, welche im Sinne des § 2 der Satzung neben der wirtschaftlichen Situation der Genossenschaft auch die sozialen Belange der Mieter berücksichtigt. Bei Einzelmodernisierungen werden vom Vorstand Regelungen getroffen, welche in Ihrer Systematik im Sinne einer Gleichbehandlung für alle Bestände der Genossenschaft Geltung haben.

Wenn in diesem Konzept der Begriff „Mieten“ genutzt wird, so ist damit ausschließlich die Nettokaltmiete bzw. die Nutzungsgebühr gemeint.

§ 3 Gesetzliche Grundlagen

Entsprechend der Regelungen in § 558 BGB bildet die ortsübliche Vergleichsmiete die Basis für die Entwicklung von Mieten bei bestehenden Mietverhältnissen. Die ortsüblichen Vergleichsmieten werden in regelmäßigen Abständen (derzeit alle zwei Jahre) in Zusammenarbeit zwischen dem Senat von Berlin sowie verschiedener Mieter- und Vermieterverbänden ermittelt und im Mietspiegel von Berlin abgebildet. Die ortsübliche Vergleichsmiete bildet die Qualität der einzelnen Wohnung auch in unserer Genossenschaft im Hinblick auf Ausstattung und Zustand ab und ist somit auch Grundlage für die Mietenentwicklung in unserer Genossenschaft.

Entsprechend der derzeitigen gesetzlichen Regelungen und Verordnungen kann die Miete bei bestehenden Mietverhältnissen wie folgt erhöht werden:

- Die Miete muss für einen Zeitraum von 15 Monaten unverändert sein.
- Die Miete darf innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 15% steigen. Die gesetzliche Regelung lässt 20% zu. Der Berliner Senat hat am 7. Mai 2013 eine „Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen“ beschlossen.

§ 4 Mietenkorridor – Mieten unterhalb der gesetzlichen Grenzen

- Eine Überprüfung der Miete in Bezug auf Mieterhöhungsmöglichkeiten wird frühestens alle 3 Jahre vorgenommen – in der Regel sollen Mieterhöhungen zum 01.05. wirksam werden. Die Miete der einzelnen Wohnung bleibt somit für einen Zeitraum von mindestens 36 Monaten unverändert.
- Die Miete steigt bei Mieterhöhungen ab dem Jahr 2019 nur maximal bis zu einem Betrag von 15% unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete.
- Bei Wohnungen, in denen bisher keine werterhöhenden Investitionen der Genossenschaft bezogen auf die Bäder und Fußböden erfolgten – sogenannte DDR-Standard-Wohnungen - erfolgt ein pauschaler Abschlag in Höhe von 0,12 EUR/qm auf die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete

§ 5 Sozialkriterien – Mieterhöhungen sozial gestalten

- Eine Mieterhöhung wird bei 1- und 2-Zimmer-Wohnungen auf einen Betrag von 20,00 EUR monatlich begrenzt.
- Eine Mieterhöhung wird bei 3-, 4-, und 5-Zimmer-Wohnungen auf einen Betrag von 25,00 EUR monatlich begrenzt.
- Der Vorstand kann in begründeten Einzelfällen im Sinne von Härtefallregelungen von den festgelegten Obergrenzen abweichen.

§ 6 Geltungsdauer

Die Regelungen dieses Mietenkonzeptes sind langfristig angelegt. Sollten sich gesetzliche oder wirtschaftliche Rahmenbedingungen verändern, ist eine notwendige Anpassung zwischen Vorstand und Aufsichtsrat zu diskutieren und zu beschließen.

§ 7 Veröffentlichungen

Das Mietenkonzept wird im Mitteilungsblatt der Genossenschaft sowie im Internet unter www.wg-wuhletal.de veröffentlicht.